

č. podnájomcu: 170/SSVaR/2024

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 0109340050

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Článok I Zmluvné strany

N á j o m c a : **Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.**
Sídlo: Vajanského 2116/16
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO : 36 310 743 IČ DPH : SK 2020182395
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín
v odd. Sro vložka č. 11779/R
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK62 5600 0000 0058 2315 7001
zastúpený : Ing. Stanislav Vavrek, konateľ spoločnosti
(ďalej len „nájomca“)

a

P o d n á j o m c a : **Slovenská republika**
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny
Špitálska 8, 812 67 Bratislava
Štatutárny orgán: PhDr. Peter Ormandy, MSc., generálny riaditeľ a generálny tajomník služobného úradu
IČO: 30 794 536
DIČ: 2021777780
IČ DPH: SK2021777780
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0013 6567
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
(ďalej len „podnájomca“)

(nájomca a podnájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

Článok II Predmet zmluvy

1. **Nové Mesto nad Váhom je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti** budovy **na Ul. Kľčové súp. č. 109 v Novom Meste nad Váhom** postavenej na pozemku parc. č. 653/2 v k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, zapísanej v katastri nehnuteľností ako „administratívna budova“ na liste vlastníctva č. 3160 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom v podiele 1/1 (ďalej len „budova“).

Kód projektu: 401405DVN5

- Na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 01.01.2001 medzi prenajímateľom Nové Mesto nad Váhom a nájomcom v znení jej Dodatku č. 18 zo dňa 2. 1. 2023 (ďalej len „Zmluva o nájme“) je nájomca oprávnený vykonávať správu a podnájom nebytových priestorov v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy v rozsahu a za podmienok uvedených v Zmluve o nájme.
- Nájomca prenecháva podnájomcovi na užívanie nebytové priestory v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy spolu o výmere 71,64 m², podľa situačného plánu uvedeného **v prílohe č. 1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, a to:

počet	spôsob užívania	poloha v budove	podlahová plocha
4	Kancelára č.309,310,311,320	3.NP	59,12 m²
Časť	Spoločné priestory	3.NP	12,52m²

(ďalej len „predmet podnájmu“).

- Nebytové priestory, ktoré tvoria predmet podnájmu sú vybavené **zariadením**, ktoré je uvedené v Protokole o prevzatí nebytových priestorov, ktorý sa po jeho podpísaní stáva prílohou č. 4 k tejto zmluve. *Podnájomca je oprávnený spolu s predmetom podnájmu užívať aj zariadenie predmetu podnájmu.*
- Podnájomca je oprávnený užívať sociálne zariadenie, spoločné priestory a prístupové priestory k budove, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza.
- Nájomca bude podnájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa článku VI tejto zmluvy.

Článok III Účel podnájmu

- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca prenecháva podnájomcovi predmet podnájmu na užívanie na administratívne účely na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním pre sekciu sociálnych vecí a rodiny **v rámci Národného projektu „Bezplatné poradenské činnosti v oblasti riadenia dlhov“**, **kód projektu: 401405DVN5**.
- Účel podnájmu je možné zmeniť len po predchádzajúcej vzájomnej písomnej dohode oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok IV Doba podnájmu

- Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to od **nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.12.2026**.

Článok V Cena podnájmu

- Cena podnájmu za predmet podnájmu** je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume 60,00 **€/m²/rok**, t. j. celkovo za predmet podnájmu v sume 4.298,40 **€ ročne** bez DPH (*slovom štyritisícdevstodeväťdesiatosem eur štyridsať centov*).
- Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomcovi cenu podnájmu mesačne v sume 358,20 € bez DPH** (*slovom tristopäťdesiatosem eur dvadsať centov*) v súlade s článkom VII tejto zmluvy.

3. Ak počas doby trvania podnájomného vzťahu dôjde k poklesu hodnoty slovenskej meny v dôsledku **inflácie** v porovnaní so stavom za predchádzajúci kalendárny rok, zvýši sa cena podnájmu o mieru inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien v SR pre nasledujúce obdobie, a to od 1. apríla príslušného kalendárneho roka. Pre stanovenie miery inflácie je rozhodujúci údaj publikovaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nájomca písomne oznámi podnájmovci úpravu ceny podnájmu o mieru inflácie spolu so zaslaním faktúry podľa čl. VII zmluvy. V takom prípade neplatí ustanovenie čl. XIV bod 2 zmluvy a dodatok k zmluve sa nevyhotovuje.

Článok VI

Výška úhrady za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu / zálohové platby /

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájmovci poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu podnájmu: dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, vodné a stočné, odvod zrážkovej vody, výťah, upratovanie. Odvoz smetí a TKO si podnájomca zabezpečí priamo u poskytovateľa tejto služby – Technické služby mesta Nové Mesto nad Váhom.
2. Podrobná špecifikácia mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu je určená **v prílohe č. 2 „Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie predmetu podnájmu“**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Zálohové platby sú uvádzané vrátane DPH.
3. **Predpokladané prevádzkové náklady sú mesačne vo výške 404,00 € vrátane DPH (slovom štyristoštyri eur), t. j. ročne v sume 4.848,00 € vrátane DPH (slovom štyritisícosemstoštyridsaťosem eur), podľa Predpisu mesačnej zálohovej úhrady v prílohe č.2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.**
4. Nájomca je oprávnený počas trvania zmluvného vzťahu upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu jedenkrát ročne na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu alebo zvýšenia cien energií, médií a ostatných služieb účtovaných dodávateľskými organizáciami.
5. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu podľa skutočných nákladov na predmet podnájmu vykoná nájomca do 31. mája nasledujúceho roka za predchádzajúci kalendárny rok nasledovne:
 - a) **dodávku tepla a teplej úžitkovej vody** v súlade s vyhláškou MH SR č. 503/2022 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbornom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla,
 - b) **elektrickú energiu** v nebytových priestoroch vybavených podružnými meradlami spotreby elektrickej energie podľa nameranej skutočnej spotreby elektrickej energie, inak podľa spotreby nahlásených elektrických spotrebičov podnájmovcu, v spoločných priestoroch - rozdiel medzi celkovou spotrebou elektrickej energie fakturovanou dodávateľom a súčtom spotreby meranej a nemeranej elektrickej energie v nebytových priestoroch podľa m² plochy nebytových priestorov podnájmovcu,
 - c) **vodné a stočné** v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a vyhláškou MŽP SR č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody a výmerom MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov,

- d) **výtah** podľa m² plochy nebytového priestoru podnájomcu,
 - e) **zrážkovú vodu** podľa m² plochy nebytového priestoru podnájomcu,
 - f) **upratovanie** podľa m² plochy nebytového priestoru podnájomcu.
6. Vyúčtovacia faktúra je splatná v lehote 30 dní odo dňa doručenia podnájomcovi.

Článok VII Platobné podmienky

1. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať na účet nájomcu dohodnutú **cenu podnájmu 358,20 € a zálohové platby za služby** spojené s užívaním predmetu podnájmu 404,00 €, **spolu mesačne vo výške 762,20 € (slovom sedemstošesťdesiatdva eur a dvadsať centov), na základe faktúr** nájomcom **vystavených spravidla k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca**. Splatosť faktúr je **30 kalendárnych dní odo dňa doručenia podnájomcovi**.
2. Záväzok podnájomcu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy je splnený pripísaním platenej sumy na účet nájomcu uvedený v článku 1 tejto zmluvy.
3. Ak podnájomca neuhradí faktúru nájomcu v lehote splatnosti, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu aj úroky z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Ak je výsledkom vyúčtovacej faktúry preplatok a nájomca eviduje voči podnájomcovi nedoplatky na úhradách podľa tejto zmluvy, preplatok sa podnájomcovi nevráti a nájomca tento započíta jednostranným právnym úkonom s nedoplatkom podnájomcu.

Článok VIII Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu v stave v spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Podnájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu podnájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza.
3. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu pred požiarimi počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Podnájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov - § 5,6,7,8,9,13 a 17 a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov - § 4,5 a 8. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je podnájomca povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť na príslušné orgány. Vznik mimoriadnej udalosti je podnájomca povinný nahlásiť bez zbytočného odkladu aj nájomcovi.
4. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať **drobné opravy** v predmete podnájmu súvisiace s užívaním a náklady spojené s obvyklým udržiavaním v súlade s ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu len na účel dojednaný v čl. III tejto zmluvy. Zmena účelu podnájmu je možná len na základe písomného súhlasu nájomcu. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo nájomcu zmluvu vypovedať.
7. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné a iné zmeny v predmete podnájmu bez súhlasu nájomcu.
8. Podnájomca berie na vedomie, že je povinný ku každej zmene týkajúcej sa tejto zmluvy a podnájomného vzťahu požiadať o stanovisko mesto Nové Mesto nad Váhom, napr. k zmene účelu podnájmu, k zmene doby podnájmu, k zníženiu ceny podnájmu, k predĺženiu podnájomného vzťahu, ku skončeniu zmluvného vzťahu dohodou, k vykonaniu akýchkoľvek stavebných a iných úprav nebytových priestorov.
9. Podnájomca nesmie v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať činnosť, ktorá by mohla rušiť osoby bývajúce v budove a dodržiavať **zákaz fajčenia** v týchto priestoroch.

Článok IX Osobitné ustanovenie

1. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený prenechať predmet podnájmu do podnájmu. Vlastník a prenajímateľ nebytových priestorov – mesto Nové Mesto nad Váhom udelilo súhlas s prenechaním nebytových priestorov do podnájmu podnájmovcovi uznesením mestského zastupiteľstva č. 122/2023-MsZ zo dňa 12.12.2023 za podmienok určených v predmetnom uznesení, ktoré je prílohou č. 3 tejto zmluvy.

Článok X Skončenie podnájmu

1. Podnájom nebytových priestorov končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím dojednanej doby, môže podnájom predmetu podnájmu skončiť :
 - a) písomnou dohodou medzi nájomcom a podnájomcom,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) písomnou výpoveďou podnájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu nesúhlasu podnájomcu s dodatkom k tejto zmluve podľa čl. V bod 3 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je trojmesačná; jednomesačná výpovedná lehota je dohodnutá pri výpovedi danej nájomcom podnájomcovi z dôvodu:
 - a) meškania podnájomcu s úhradou ceny podnájmu a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac,
 - b) nesúhlasu podnájomcu s dodatkom k tejto zmluve podľa čl. V bod 3 tejto zmluvy,
 - c) že podnájomca neužíva nebytové priestory na účel dohodnutý v tejto zmluve viac ako jeden mesiac.
4. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Za účinné doručenie výpovede tejto zmluvy jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane sa v prípade doručovania prostredníctvom pošty považuje aj odmietnutie prevzatia druhou zmluvnou stranou, ako aj neúspešné vykonanie pokusu o doručenie výpovede na adresu druhej zmluvnej

strany (napr. nevyzdvihnutie zásielky v odbernej lehote na pošte a pod.), ktorá sa v tomto prípade považuje za doručenie dňom jej uloženia.

6. Ku dňu skončenia zmluvného vzťahu je podnájomca povinný predmet podnájmu vypratať, kľúče odovzdať nájomcovi a umožniť mu vstup do predmetu podnájmu. V opačnom prípade podnájomca dáva svoj vážny súhlas s tým, že nájomca aj bez prítomnosti podnájomcu predmet podnájmu za prítomnosti svedkov vyprace a huteľné veci zloží do úschovy tretej osobe. Zároveň sa podnájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s vypratáním predmetu podnájmu a s úschovou huteľných vecí v lehote 3 dní po predložení, resp. vyúčtovaní nákladov.
7. Podnájomca berie na vedomie, že pri užívaní predmetu podnájmu po skončení podnájmu je povinný titulom vzniku bezdôvodného obohatenia na strane podnájomcu, platiť cenu podnájmu a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu až do jeho fyzického odovzdania, resp. vypratania.

Článok XI Zánik podnájmu

1. Podnájom nebytových priestorov zaniká :
 - a) zánikom predmetu podnájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je podnájomcom.

Článok XII Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávání, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok XIII Kontrola

1. Nájomca sa zaväzuje umožniť výkon finančnej kontroly príslušným kontrolným orgánom a vytvoriť podmienky pre jej výkon v zmysle príslušných predpisov Slovenskej republiky (napr. zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a ako kontrolovaný subjekt pri výkone kontroly riadne plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú z uvedených predpisov. Nájomca sa zaväzuje podrobiť sa aj výkonu kontroly poverenými zamestnancami nájomcu. Nájomca si je vedomý, že na právne vzťahy vyplývajúce

Kód projektu: 401405DVN5

z tejto zmluvy sa vzťahuje zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok XIV Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Meniť alebo doplňovať obsah a znenie tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne odsúhlasené oboma zmluvnými stranami, okrem zmien vykonaných podľa čl. V bod 3 zmluvy.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, z ktorých nájomca dostane jedno (1) vyhotovenie, podnájomca štyri (4) vyhotovenia a jedno (1) vyhotovenie je určené pre mesto Nové Mesto nad Váhom.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 - Situačný plán nebytových priestorov,
Príloha č. 2 - Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie predmetu podnájmu,
Príloha č. 3 – Výpis z uznesenia mestského zastupiteľstva Nového mesta nad Váhom č.122/2023-Msz zo dňa 12.12.2023,
Príloha č. 4 - Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov po jeho podpísaní.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom 01.01.2024 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, inak prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že prípadné spory budú rozhodované príslušnými súdmi SR.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju slobodne, vážne, bez omylu, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Novom Meste nad Váhom, dňa

V Bratislave, dňa

Za nájomcu :

Za podnájomcu :

.....
Ing. Stanislav Vavrek
konateľ spoločnosti

.....
PhDr. Peter Ormandy, MSc.
generálny riaditeľ a generálny tajomník
služobného úradu